

**Vereinfachte Änderung
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Himmelreich II“; Stadtteil Hindelwangen
Begründung**

Im gültigen Bebauungsplan ist eine Teilfläche als Gewerbegebiet, die andere als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Betriebsinhaber und Aufsichtspersonal zulässig. Das eingeschränkte Gewerbegebiet liegt im nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Die Festsetzung erfolgte, da man sich die Option offen halten wollte, bei einer weiteren Planung ev. ein Wohn-/Mischgebiet auszuweisen.

Das Baufeld zwischen dem bestehenden Betrieb auf Flst.Nr. 131/12 und der Nutzungsgrenze hat nur noch eine Breite von 15 m. Daran angrenzend, bis zu einer Böschung deren Überbauung nicht sinnvoll ist, liegt ein ebenfalls schmaler Geländestreifen. Um hier noch eine Nutzung zu ermöglichen ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Im Rahmen der Änderung soll die Nutzungsgrenze nach Norden verschoben. Des Weiteren soll das Baufeld vergrößert werden. Hierzu ist es nötig, das im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Fahrrecht aufzuheben. Mit dem Fahrrecht sollte die Bewirtschaftung des Waldstreifens zwischen Gewerbegebiet und B 313 sichergestellt werden. Eine Benutzung des Streifens war bisher nicht erforderlich. Weiter ermöglicht das Fahrrecht nicht die Bewirtschaftung des Waldes entlang der Böschungskante. Tatsächlich ist schon heute eine Bewirtschaftung des Waldes nur vom städtischen Radweges entlang der B 313 möglich. Auf die Festsetzung kann daher insgesamt verzichtet werden.

Durch die Verschiebung der Nutzungsartgrenze nach Norden bleibt auch weiterhin die Option offen, im Anschluss an das Plangebiet „Im Himmelreich II“ ein Wohn-/Mischgebiet auszuweisen.

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr. 131/12 betreibt einen Abschleppdienst sowie eine ADAC-Vertretung. Er beabsichtigt, seinen Betrieb nach Norden auszudehnen. Das derzeitige Betriebsgrundstück liegt im festgesetzten Gewerbegebiet, der notwendige Erweiterungsbereich teilweise im eingeschränkten Gewerbegebiet. Dort ist eine Nutzung, wie jetzt beabsichtigt, nicht zulässig. Die Erweiterungspläne lassen sich mit der Änderung des Bebauungsplans wie oben beschrieben verwirklichen.

Der Bebauungsplan weist im Südwesten eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft aus. Es handelt sich hier um ein Feldgehölz. Die Fläche ist kein kartiertes § 24 a Biotop. Nach Begehung mit dem Naturschutzbeauftragten ist festzustellen, dass es sich bei der kleinen Fläche um keinen schützenswerten Grünbestand handelt. Sie ist aufgrund der geringen Größe und der fehlenden Verbindung zu anderen Grünstrukturen von geringer Wertigkeit.

Es ist daher sinnvoll die Fläche innerhalb des Gewerbegebietes auch gewerblich zu nutzen, statt entsprechende Fläche im Außenbereich auszuweisen.

Durch die geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind nicht nötig.

Stockach, Dez. 2005